



Het outletcenter by night.

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Ebbes Fotografie

VAN OUD INDUSTRIETERREIN TOT SHOPPING HOTSPOT IN 23 MAANDEN

Op 26 november jl. opende Amsterdam The Style Outlets zijn deuren. Het outletcentrum in SugarCity, het terrein van de voormalige suikerfabriek in Halfweg, is in recordtijd gerealiseerd. Wat nog geen twee jaar geleden een braakliggend stuk grond was, is nu een shopping hotspot met premium brands, nieuwe merken en horeca.

Amsterdam The Style Outlets is een project van het Spaanse vastgoedbedrijf Neinver. Het outletcenter van zo'n 20.000 vierkante meter bestaat uit bijna honderd winkels op een tweelaagse parkeergarage. In opdracht van Neinver verzorgde BBN het bouwmanagement. Common Affairs werd als architect bij het project betrokken, Zonneveld Ingenieurs als constructeur. De uitvoering was in handen van Bouwcombinatie De Nijs – UBA.

BODEMSANERING

“Het definitief ontwerp van de architect en constructeur was ons vertrekpunt”, vertelt Arco Oussoren, bedrijfsleider namens de bouwcombinatie. “In november 2016 sloegen we de eerste damwand langs de ringvaart, één van de waterpartijen in de directe nabijheid van het outletcenter. Daarna moesten we wachten tot de grondeigenaar de bodem gesaneerd had. Die was vanwege het industriële verleden flink vervuild. In december 2018 ging de eerste paal de grond in.”

DRAAGKRACHTIGE ONDERGROND

De aanleg van de parkeergarage, waarvan de onderste laag in bestrating werd uitgevoerd, had flink wat voeten in aarde. Gezien de ondergrond, een combinatie van veen en klei, was de kans op zettingen groot. Om de bodem draagkrachtiger te maken, werd deze dieper uitgegraven en voorzien van een zandpakket van 70 centimeter. Oussoren: “Dit moest afdoende zijn voor de bestrating en de

afstempeling voor de eerste verdieping op de bestaande, onverharde ondergrond. Dit bleek echter niet overal het geval, waardoor we moesten voorbelasten. Ook plaatsten we stalen rijplaten om de druk te verdelen en stelconplaten ter plaatse van de poeren.”

TEMPO ERIN HOUDEN

Eind november moest het outletcenter open. Om die harde deadline te halen, was in de uitvoering een hoog tempo geboden. Dat dwong de bouwcombinatie tot bepaalde keuzes. Oussoren geeft een voorbeeld: “Voor de eerste en tweede verdieping hadden we 32.000 vierkante meter breedplaten ingekocht. Door de extra zettingen in de voorgaande fase schoof de planning iets op, waardoor ingekochte productietijd van de breedplaten in het gedrang zou komen. Om zeker te zijn van levering, besloten we de productietijd te benutten en de breedplaten tijdelijk op te slaan.” Ook bij de ruwbouw van de winkellaag, een gigantische staalconstructie met kanaalplaatvloeren, zette de bouwcombinatie alles op alles om het tempo vast te houden.

ZOVEEL MOGELIJK PREFAB

“Voor een snelle afbouw prefabriceerden we de gevels zoveel mogelijk”, zegt Oussoren. “Een flinke klus, aangezien de gevels uiteenlopende vormen en afmetingen hebben. Het grootste deel voerden we uit als kant-en-klare elementen, die

we in de staalconstructie lieten zakken. De in metselwerk uitgevoerde geveldelen maakten we op locatie.” De Nijs en UBA waren tevens verantwoordelijk voor de installaties in de algemene ruimten en het kantoorgedeelte van het outletcenter. In de winkels bracht de bouwcombinatie alleen de sprinklers aan. De overige installaties, plus de winkelinrichting, gebeurde in nauw overleg met de betreffende partijen. Oussoren: “Met elkaar gaven we invulling aan het hoge kwaliteitsniveau en de BREEAM-ambities van de opdrachtgever.”

MOOIE PRESTATIE

Conform afspraak stelde de bouwcombinatie de winkelpanden acht weken voor de opening beschikbaar aan de huurders, zodat zij hun winkels konden afbouwen en inrichten. Op 10 november vond de oplevering van de algemene delen en kantoorruimten plaats. “In 23 maanden gingen we van niks tot wat er nu staat”, blikt Oussoren terug. “Een mooie prestatie.” ■

Bouwinfo

Opdrachtgever

Neinver, Amsterdam

Architect

Common Affairs, Amsterdam

Aannemer

Bouwcombinatie De Nijs – UBA, Warmenhuizen



De winkels worden omgeven door water. (Beeld: Ebbes Fotografie)

ZORGENLOOS KLIMAAT ONZE BELOFTE

BLR-Bimon | Klimaatoplossingen

BLR-Bimon ontwerpt en installeert de nieuwste klimaatoplossingen sinds 1969. Nu, 50 jaar later, is het juiste binnenklimaat belangrijker dan ooit. Dan is het fijn om te weten dat achter de techniek die we leveren, een halve eeuw expertise en pionierschap schuilgaat. Zo kan de winkelier en de consument het hoofd koel houden en zitten zij er warmpjes bij. Ook over 50 jaar, als het aan ons ligt.

pionierssinds69.nl

 **BLR-Bimon**
PIONIERS SINDS 1969

Aardvletterweg 3A
3417 XL Montfoort

 info@blr-bimon.nl
 +31 (0)348 47 22 47

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Aschwin Snel Fotografie

'UITVOERING W-INSTALLATIES WAS EEN MILITAIRE OPERATIE'

Op 26 november openden de bijna honderd winkels van Amsterdam The Style Outlets hun deuren. BLR-Bimon verzorgde ongeveer een derde daarvan van klimaatbeheersing, sanitair en ventilatie. Een logistiek uitdagende klus, die in recordtijd werd uitgevoerd.

"We hadden verschillende opdrachtgevers op dit project", zegt directeur Jan Paul Birkhoff van BLR-Bimon. "We verzorgden de W-installaties van 31 winkelpanden: 15 voor bouwbedrijf To Build, die bouwde in opdracht van ingenieurs- en projectmanagementbureau NewArmstrong, en 16 in directe opdracht van de winkeleigenaren. Verder hadden we te maken met de randvoorwaarden vanuit eigenaar Neinver en Het Projectbureau, de partij die als bouwheer verantwoordelijk was voor het gehele winkelcentrum."

DUURZAME INSTALLATIES

Een belangrijke randvoorwaarde betrof duurzaamheid, wat onder andere tot uiting komt in de BREEAM-NL-certificering van The Style Outlets. Birkhoff: "In het bestek stond voorgescreven dat het outletcentrum gasloos moet zijn, met onder meer warmtepompen en een energiezuinig VRF-systeem. Uit kostenoverweging adviseerden en installeerden we een aantal alternatieve oplossingen, waaronder splitunits in plaats van VRF." BLR-Bimon bracht de warmtepompen, klimaatinstallaties en luchtgordijnen aan, inclusief de regeltechniek. De W-installeur installeerde tevens het sanitair en het ventilatiesysteem met warmteterugwinning.

31 WINKELS IN 6 WEKEN

"De uitvoering van de W-installaties was een militaire operatie", blikt Birkhoff terug. "We hadden 6 weken om alle winkels te realiseren. En dat op een bouwlocatie waar in totaal zo'n 600 man rondliep, die allemaal gebruikmaakten van de lift en de twee bouwkransen. Ons team, met ervaren vakmensen, werkte ontzettend hard om dit voor elkaar te krijgen. Daarbij vertrouwden we op onze ervaring en pioniersmentaliteit, waarmee we onze opdrachtgevers al meer dan 50 jaar ontzorgen. Om alles in goede banen te leiden, stationeerden we onze magazijnman 3 dagen per week op de bouwlocatie. Ook hadden we veel profijt van onze projectleider, die al 32 jaar ervaring heeft in retailprojecten." Birkhoff is trots: "Met het hele team, en in samenwerking met onze leveranciers en partners, hebben we een topprestatie geleverd."



Luchtbehandelingskasten op het dak van het outletcentrum.

'Een belangrijke randvoorwaarde betrof duurzaamheid'



BLR-Bimon verzorgde de W-installaties van 31 winkelpanden.



Common Affairs / beeld: Jacklin Goverde

constructeurs van bijzondere projecten



Gevarieerde gevels. (Beeld: Common Affairs / Jacklin Goverde)

Tekst | Patricia van der Beek Beeld | Zonneveld Ingenieurs en Common Affairs / Jacklin Goverde

'LOCATIE WAS INTERESSANT ASPECT VAN HET PROJECT'

De ondergrond, de omvang en de diversiteit. Dat waren constructief gezien de grootste aandachtspunten in de ontwerp- en uitvoeringsfase van Amsterdam The Style Outlets. Tegelijkertijd vroeg de ambitieuze deadline om een strak georganiseerde uitvoering. Arnold Robbemont, raadgevend ingenieur bij Zonneveld Ingenieurs, blikt terug op een intensief maar succesvol project.

"In opdracht van Neinver namen we als constructief adviseur deel aan het ontwerpteam van Amsterdam The Style Outlets", begint Robbemont. "De constructie van het outletcentrum bestaat uit twee parkeerlagen, waarvan de onderste vloer in bestrating is uitgevoerd en de rest in beton. Op de parkeergarage staat de staalconstructie voor de winkellaag, die zich 3,5 meter boven maaiveldniveau bevindt."

VERVUILDE, INSTABIELE ONDERGROND

Robbemont vervolgt: "Een interessant aspect van het project voor ons was de locatie. We hadden te maken met een terrein dat jarenlang was gebruikt voor de suikerindustrie, wat letterlijk de nodige sporen in de grond had achtergelaten. Daarnaast zorgde de bodemopbouw van veen en klei voor een instabiele ondergrond, en we moesten rekening houden met meerdere water-

gangen. Aan de ene kant van het terrein ligt een ringvaart en aan de andere kant een wateropslag, die bij hevige regenval snel volloopt. We boden deze uitdagingen het hoofd met onder meer drainage en een grotere randbalk aan de rand van de wateropslag. Met het oog op de ondergrond is eerst een stuk ontgraven en vervolgens een zandpakket aangebracht. Er is geen gewicht toegevoegd, om te voorkomen dat het veen zou gaan inklinken."

GEVARIEERD, GROOT EN EEN STRAKKE PLANNING

In de realisatiefase voerde Zonneveld Ingenieurs de constructieve berekeningen uit, alsmede de controle van de staalconstructie. Robbemont: "Om de flexibiliteit van de winkels zo groot mogelijk te houden, beperkten we het aantal kolommen tot het minimum. Met stalen portalconstructies creëerden we de benodigde stabiliteit. Verder besteedden we veel tijd en aandacht aan de constructies voor de uiteenlopende gevels, waaronder grote puin en gemetselde bogen." De variatie, in combinatie met de enorme omvang en ambitieuze deadline, vereiste een strakke organisatie. "We zijn tot het einde druk geweest met het uitvoeren en aanleveren van teken- en rekenwerk. Bijvoorbeeld voor de installateurs en de partijen die de winkelinrichting verzorgden. We stonden voor een behoorlijke opgave, maar hebben de planning met succes gehaald. Een mooie prestatie van het hele team." ■

'Bouwterrein in het water is specialistenwerk'

Tekst | Patricia van der Beek

ALUMINIUM COMPOSITIE GEVELPANELEN IN ALLE SOORTEN EN MATEN

Kaders, randen, rechte belijningen, trapvormig of (half)ronde vormen: de gevels van de winkels in Amsterdam The Style Outlets zijn op z'n zachtst gezegd gevarieerd. Aldowa Composites BV ontwikkelde en vervaardigde deze gevels in aluminium composiet.

“Onze opdrachtgever was montagebedrijf Welmecon”, zegt accountmanager René Janssen van Aldowa Composites. “Zij maakte het basis tekenwerk. Dit vertaalden wij naar CNC freeswerk. Op basis daarvan fabriceerden en leverden we de aluminium composiet gevelpanelen.”

COMPOSITIE BIJ UITSTEK GESCHIKT
“In eerste instantie zouden de gevels uitgevoerd worden in een ander materiaal”, vervolgt Janssen. “Tijdens gesprekken met de architect en Welmecon werd al snel duidelijk dat composiet zich bij uitstek leende voor dit project. Met aluminium composiet kun je, heel strak en in elke gewenste kleur, vrijwel alle vormen realiseren. Zelfs de geveldelen die zowel rondingen als schuine kanten

hebben, en dus in 3D gewalst moesten worden, waren voor dit materiaal geen probleem. Om de mogelijkheden van aluminium composiet te laten zien, maakten we diverse mock-ups.”

PREFABRICEREN EN JUST-IN-TIME LEVEREN
De productie van de in totaal meer dan 6.000 vierkante meter aan geveldelen betekende in de praktijk een doorlooptijd van een half jaar. Door de panelen te prefabriceren en kant-en-klaar op de bouwlocatie aan te leveren, hield Aldowa Composites de kwaliteit en planning maximaal onder controle. Janssen: “We volgden de montageplanning van Welmecon, wat inhield dat we de panelen per pand produceerden en just-in-

time leverden. Op locatie werden zij direct op de constructie gemonteerd.”

SPECIALISTISCH HANDWERK
Een deel van de gevelpanelen kon Aldowa Composites pas op het laatste moment engineeren en produceren. Zeker bij de rondgevormde gevelpanelen legde dit een behoorlijke druk op de productieafdeling. Janssen licht toe: “Je moet je voorstellen dat deze panelen soms wel uit zo’n acht tot tien sub-panelen bestaan. Het assembleren daarvan is tijdrovend, specialistisch handwerk. Dat we alles zoveel mogelijk volgens planning geleverd hebben, is grotendeels te danken aan de inzet en het vakmanschap van onze productiemedewerkers. Daar zijn we trots op.” ■



WIE DROOMT OVER
LANDMARKS,
WORDT GEZIEN.

SPECIALIST IN METALEN GEVELBEKLEDING

010 - 208 37 88 | WWW.ALDOWA.NL



ALDOWA
COMPOSITES

Projectinfo

‘Ruim 10 kilometer aan buizen’

In opdracht van technisch installatiebureau Warmtebouw realiseerde Lenting Techniek BV het loodgieterswerk van Amsterdam The Style Outlets. Een omvangrijk karwei, dat vooral logistieke aandacht vergde.

“We brachten de riolering, waterleiding en hemelwaterafvoer van het complex aan”, vertelt Senior Projectleider Nico Hielkema van Lenting. “We plaatsten tevens een grote drukverhogingsinstallatie en voor de brandbestrijdingsinstallatie leverden we de haspels en poederblussers. Daarnaast installeerden we in een aantal winkels zaken als pantry’s, toiletten, wastafels, vetvangputten en drukverhogers.” De omvang van het project, met een lengte van zo’n 300 m en een oppervlakte van ruim 19.000 m², was het grootste aandachtspunt. Lenting verwerkte 3.020 m hemelwaterbuis, 4.145 m rioleringsbuis en 3.350 m waterleidingbuis. “Dat is opgeteld ruim 10 km aan buizen”, zegt Hielkema. “Grote loopafstanden dus. Bovendien moesten we alles vanuit de parkeergarage naar de winkels op straatniveau transporteren. Dit vereiste logistiek gezien de nodige voorbereiding en afstemming. Nu alle installaties erin zitten, kunnen we alleen maar trots zijn. Mooi dat we aan dit opzienbarende project hebben bijgedragen.”

Projectinfo

Een levendige gevelbekleding

Op de ontwerptekeningen van de architect was volkomen duidelijk hoe de gevelbekleding van Amsterdam The Style Outlets moest worden. Toch was het nog een geweldige uitdaging om het ontwerp ook maakbaar te maken. “In 2016 bogen we ons voor het eerst over dit project en maakten we de begroting; in december 2019 startten we op de bouw”, vertelt Mark van der Linde, projectleider van Welmecon. “Rond november van dit jaar ronden we het werk af.”

Om alle facetten van de gevelbekleding te doorgronden, maakte Welmecon eerst een mock-up. De mock-up gaf aanleiding om het polyester van de witte kaders te vervangen door een aluminiumcomposiet, waarbij de beoogde uitstraling behouden bleef. Na akkoord van opdrachtgever en architect volgde het traject van engineering, productie en montage. “De kaders vormen de binnen- en buitengevels van de 144 winkeltjes die zich straks in Sugar City vestigen”, vertelt Van der Linde. “Deze lijken hetzelfde, maar in werkelijkheid zijn ze allemaal verschillend. Dat heeft veel energie gevraagd van onze afdelingen Werkvoorbereiding en Productie.”

Daarbij is Amsterdam The Style Outlets volledig uitgewerkt in BIM. De gevelspecialist vertelt: “Waar vroeger kleine fouten in het werk werden opgelost, komen knelpunten nu al in het tekentrajec naar voren. Dat was even wennen. Maar na afronding van dit project zijn we geroutineerde BIM-gebruikers!”



LENTING

LOODGIETERS | WATERSERVICE | ISOLATIE & BRANDWERING | WWW.LENTING.NL



WELMECON BV
dak- en gevelkonstrukties

specialisten in dak- en gevelsystemen

- gevelsystemen
- warm- & kouddaksystemen
- zetwerken
- aluminium gelast maatwerk
- werkvoorbereiding & engineering
- tekenwerk

Noorderveld 13
8307 DS Ens

T (0527) 251795
F (0527) 251754

www.welmecon.nl


